

Gesprekverslag overleg provincie – gemeente 2020.03.30

Scenario's uitbreiding Woltersum

Algemeen:

Elke ontwikkeling wordt getoetst aan de POV. In een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing moeten de thema's die daaruit voortkomen behandeld worden. Vanuit de POV zijn dat ' buitengebied', woningbouw en een aantal landschappelijke waarden, die hieronder per locatie worden benoemd.

Programma: er moet helderder gemotiveerd worden waarom er behoefte is aan de woningaantallen en -differentiatie, die uitgangspunt vormen voor de scenario's. Uitbreiding met 10-15 woningen strookt niet met de regionale woningbouwafspraken en evenmin met recente woningbehoefteonderzoeken in de regio. In een ruimtelijke onderbouwing of plantoelichting moeten – conform de ladder duurzame verstedelijking en artikel 2.15.1 van de PVO- programma en behoefte voldoende worden gemotiveerd.

Dat geldt voor elk van onderstaande locaties en wordt daarom niet per locatie herhaald.

NB: over de tijdelijke woningen. Het realiseren van de tijdelijke woningen kan mogelijk gemaakt worden door toepassing te geven aan de zogenaamde kruimelgevallenregeling (artikel 4, lid 11 uit hoofdstuk IV van het Besluit omgevingsrecht). Deze keuze is aan de gemeente. Op basis van deze regeling is het mogelijk om tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan voor een periode van maximaal 10 jaar.

De Omgevingsverordening is niet van toepassing op deze regeling.

Voorlopig advies per locatie:

Locatie Noordwaarts

Niet realistisch: het gebied grenst niet aan stedelijk gebied, maar moet worden opgevat als losse locatie in het buitengebied. Daarom kan geen gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid die de POV biedt om een stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken die aansluit op het stedelijk gebied (art. 2.13.1 lid 2 sub a)

In artikel 2.12 van de POV is bepaald dat GS bevoegd zijn tot wijziging van de grens van het buitengebied voor een stedelijke ontwikkeling die vanwege de specifieke aard en omvang (themativering) ervan niet aansluitend aan het stedelijk gebied kan worden ingepast. Daarvan is hier geen sprake. Omdat er in/om het dorp geschikte alternatieven zijn is het niet realistisch dat GS zal instemmen met uitbreiding tpv de locatie Noordwaarts.

Conclusie: niet haalbaar

Locatie ijsbaan

De locatie ijsbaan valt in stedelijk gebied (bij 1 rij woningen, zoals cf bijlage). Mocht een extra rij wisselwoningen nodig zijn, dan kan deze aan de overkant van de straat, worden gesitueerd. Deze rij zou buiten ' stedelijk gebied' vallen.

Extra aandachtspunten op deze locatie, betreffende juridisch beschermde waarden: (zie bijlage onderaan dit document):

- Zone rondom wierde: regels gericht op bescherming van de landschappelijke openheid. Ophogen en afgraven van gronden zijn strijdig daarmee. PM 5.1.2e wat betekent dat cq is hier een uitweg als je aantoot het aanzicht op de wierde niet aan te tasten, want ophogen zal je moeten. Artikel 2.53.2 lid 1 stelt dat de landschappelijke openheid beschermd moet worden. In lid 2 is opgenomen dat het in ieder geval om een verbod op nieuwe houtteelt en de aanleg van bos en boomgaarden. De locatie 'ijsbaan' is aangetast met woningen. Het toevoegen van woningen op deze locatie doet geen afbreuk aan het zicht op de wierde
- Vrijwaringszone molenbiotoop 2, met regels gericht op behoud vrije windvang en zicht op de molen. Dit stelt beperkingen aan de hoogte.
- Waarde archeologie 2: archeologisch rapport verplicht bij bouwwerken >200m2 en ontgraven >45 cm.

Ruimtelijk wordt het uitbreiden met 1 rij woningen (4 sociale huur, 6 wisselwoningen) op deze locatie als verantwoord gezien. Mits het plan gerealiseerd wordt zoals gepresenteerd (zij bijlage):

1. Inclusief een groene overgang en ruimte naar de omliggende woningen
2. Met woningen die met hun voorkant naar het landschap liggen.

Mochten er meer wisselwoningen nodig zijn, dan alleen in tijdelijke vorm op deze locatie. Provincie acht deze locatie degene met de hoogste ruimtelijke kwaliteit. Omdat deze de dorpsrand verbetert in deze hoek van het dorp, goed is aangesloten op het dorp en een goede woonkwaliteit – met contact met het landschap, oplevert.

Conclusie: haalbaar, indien voldaan wordt aan genoemde randvoorwaarden en in de ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat genoemde waarden niet worden aangetast.

Locatie Bouwerschapsweg

De locaties bouwerschapsweg grenst aan stedelijk gebied en daarom kan gebruik gemaakt worden van het bepaalde in art. 2.13.1 lid 2 onder a van de POV (stedelijke ontwikkeling aansluitend aan stedelijk gebied mogelijk mits gemotiveerd kan worden dat in bestaand stedelijk gebied geen ruimte is of kan worden verkregen) (PM 5.1.2e term?).

Extra aandachtspunten op deze locatie, betreffende juridisch beschermde waarden: (zie bijlage onderaan dit document):

- Glaciale rug: regels gericht op bescherming van het reliëf en de herkenbaarheid van de glaciale rug.
- Zone rondom wierde: regels gericht op bescherming van de landschappelijke openheid. Ophogen en afgraven van gronden zijn strijdig daarmee. PM 5.1.2e wat betekent dat cq is hier een uitweg als je aantoot het aanzicht op de wierde niet aan te tasten, want ophogen zal je moeten. Zie hiervoor
- Vrijwaringszone molenbiotoop 2, met regels gericht op behoud vrije windvang en zicht op de molen. Dit stelt beperkingen aan de hoogte.
- Waarde archeologie 2: archeologisch rapport verplicht bij bouwwerken >200m2 en ontgraven >45 cm.

In een ruimtelijke onderbouwing voor dit plan moet in beeld worden gebracht hoe het initiatief ruimtelijk wordt ingepast en moet aan bovengenoemde aspecten aandacht worden besteed.

Ruimtelijk: de regels aan bebouwing (massa, hoogte, goot) en architectuur/beeldkwaliteit en inrichting van de kavel moeten hier hoog zijn. De meegestuurde 'ruimtelijke randvoorwaarden' zijn wat dat betreft een goede basis. Daar bovenop vraagt deze locatie:

- Inzet van een architect
- Woningen als familie van elkaar ontworpen
- Opstellen beeldkwaliteitsregels
- Extra aandacht voor voorkomen van bebouwing op achtererf, en extra zorg voor groene erfscheidingen en erfinrichting
-

Conclusie: alleen haalbaar indien conform bovenstaande aspecten, en indien voldoende aangetoond dat genoemde waarden niet worden aangetast.

Locatie trainingsveld

De locatie trainingsveld grenst aan stedelijk gebied en daarvoor bestaat een als er wel in dat buitengebied wordt gebouwd. (PM 5.1.2e : term?).

- Glaciale rug: regels gericht op bescherming van het reliëf en de herkenbaarheid van de glaciale rug.
- Vrijwaringszone molenbiotoop 2, met regels gericht op behoud vrije windvang en zicht op de molen. Dit stelt beperkingen aan de hoogte.
- Waarde archeologie 2: archeologisch rapport verplicht bij bouwwerken >200m² en ontgraven >45 cm.

Ruimtelijk: de locatie kan op iets minder waardering rekening dan de locatie ijsbaan, omdat hij wat weggestopt oogt. Provincie vraagt te onderzoeken of er extra voetverbindingen gemaakt kunnen worden. Tevens vraagt provincie gemeente om te onderzoeken of deze inbreiding voldoet aan de eisen van de brandweer en hupverleningsdiensten.

Conclusie: haalbaar, indien voldaan wordt aan genoemde randvoorwaarden en in de ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat genoemde waarden niet worden aangetast.

Bijlage 1 Scenario's

Noordwaarts



Ijsbaan (zuidwaarts)



Trainingsveld



Boltjerpolder (lichtroze op alle
scenariokaarten)



Bijlage 2 – bepalingen uit de POV

Artikel 2.13.1 Nieuwvestiging of uitbreiding van niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functies

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied bevat geen bestemmingen die voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
2. Het eerste lid is niet van toepassing:
 1. op een stedelijke ontwikkeling die aansluit op het bestaand stedelijk gebied, op voorwaarde dat in de plantoelichting is aangetoond dat voor deze ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied geen ruimte beschikbaar is of na intensivering, revitalisering en herstructurering kan worden verkregen; of
 2. als de ontwikkeling betreft:
 - wetenschappelijk onderzoek door middel van het clusterwijs plaatsen van antennes en/of sensoren tot een hoogte van maximaal 3 meter;
 - het winnen en opslaan van water, grondwater of delfstoffen;
 - voorzieningen voor sport al dan niet in combinatie met bijbehorende voorzieningen op het gebied van cultuur, educatie, kinderopvang, verenigingsleven voor zover gesitueerd op, of aangrenzend aan een reeds bestaand sportcomplex;
 - voorzieningen voor openbaar nut;
 - gebouwen en bouwwerken voor terreinonderhoud en ondergeschikte ondersteunende functies op, of aangrenzend aan een openbaar toegankelijk park of begraafplaats;
 - het plaatsen van meetvoorzieningen, waaronder de oprichting van maximaal zes meetmasten voor certificering van offshore en onshore testturbines en wetenschappelijk onderzoek, in het gebied dat op kaart 5 is aangeduid als 'testveld prototype offshore testturbines' en 'testveld onderzoekerturbines';
 - het gebruik van gronden voor de opvang van asielzoekers en andere categorieën vreemdelingen;
 - het plaatsen van voorzieningen voor onderzoek naar de opwekking van energie door middel van zweefvliegtuigen, binnen een gebied dat Gedeputeerde Staten hebben aangewezen als 'Onderzoeksgebied opwekking energie door middel van zweefvliegtuigen';
 - kleinschalig kamperen;
 - paardenbakken voor hobbymatig gebruik.

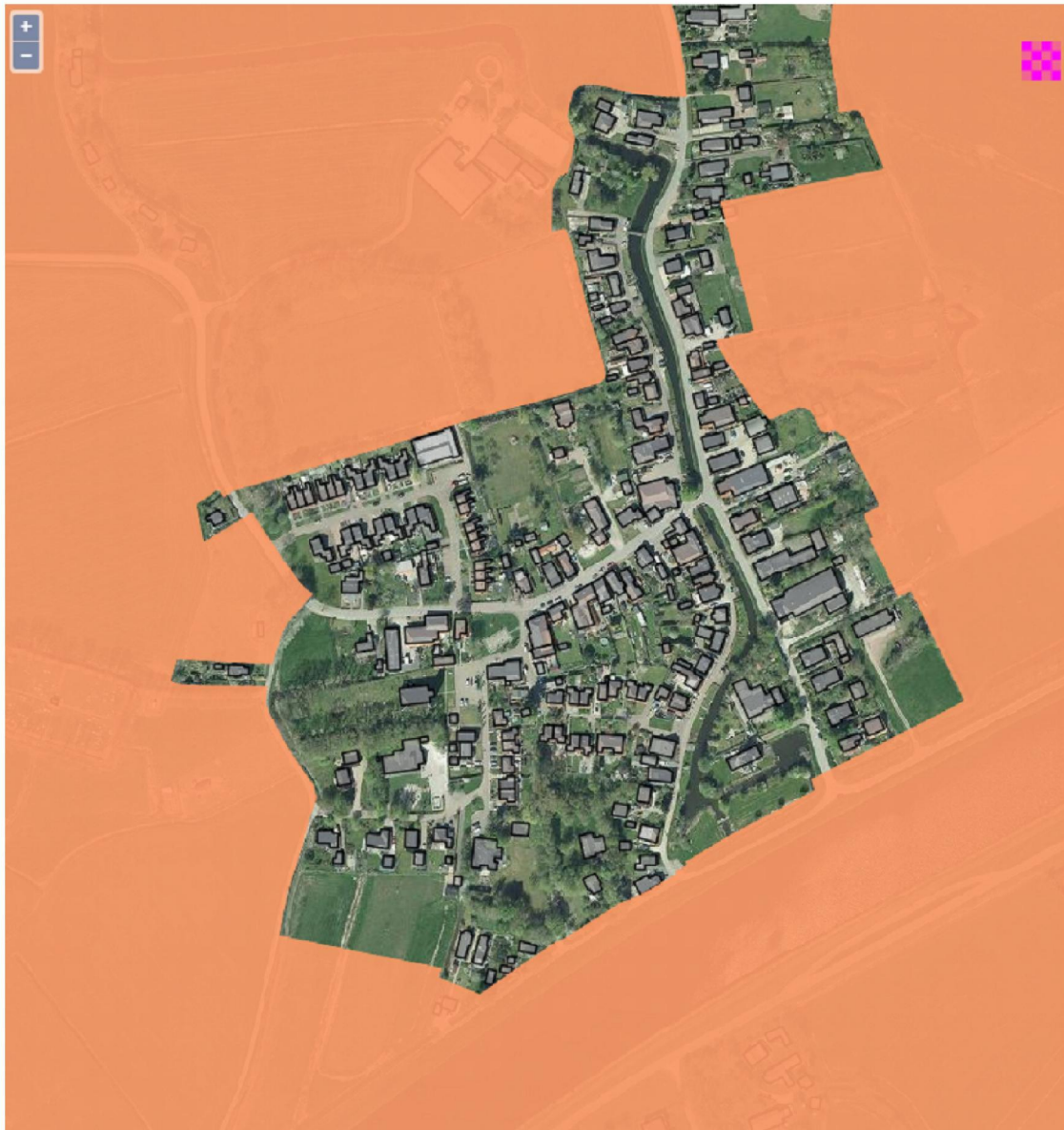
Artikel 2.53.2 Zones rond wierden

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de zones rond wierden en wierdedorpen aangegeven op kaart 7 bevat regels gericht op bescherming van de landschappelijke openheid.
2. De in het eerste lid bedoelde regels bevatten in elk geval een verbod op nieuwe houtteelt en op de aanleg van bos en boomgaarden.

Artikel 2.57.1 Glaciale ruggen

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de op kaart 7, aangegeven glaciale ruggen stelt regels gericht op bescherming van het reliëf en de herkenbaarheid daarvan.
2. De in het eerste lid bedoelde regels bevatten in elk geval:
 - een verbod op het afgraven, diepploegen, egaliseren en afschuiven van de glaciale ruggen;
 - regels voor houtteelt, aanleg van bos en boomgaarden.
3. In een bestemmingsplan kan aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid worden toegekend om - in afwijking van het tweede lid - een omgevingsvergunning te verlenen voor het afgraven, egaliseren en afschuiven van glaciale ruggen, indien de uitvoering van de werkzaamheden niet leidt tot aantasting van de herkenbaarheid van de glaciale rug.

Screenshot kaart 1 buitengebied:



Fragment kaart 7 landschap (glaciale rug en zone rondom wierde (oranje lijn)

